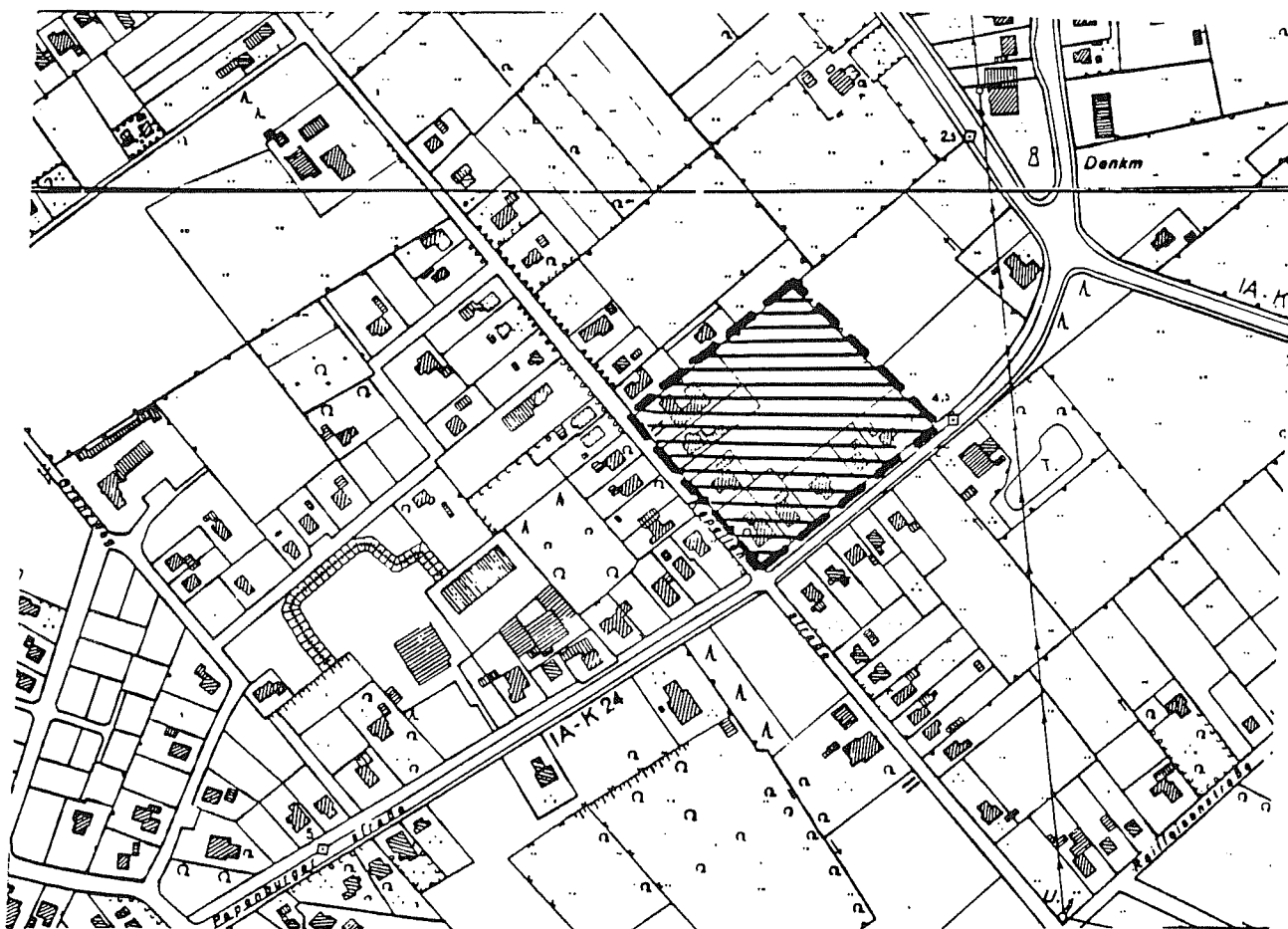


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan G 6,  
OT Großwolderfeld



Übersichtsplan

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan G 6, Ortsteil Großwolderfeld

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- I. das Baugesetzbuch (BauGB),
- II. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- III. die Niedersächsische Bauordnung,
- IV. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

### 2. Anlaß und Ziele der Planung

Aus Sicht der Landesplanung bzw. regionalen Raumordnung wird die Gemeinde Westoverledingen als Grundzentrum eingestuft und zum ländlichen Raum gezählt. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der Gemeindestruktur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot sowie der Stärkung der einzelnen Ortsteile und ist Bestandteil einer aktiven Baulandpolitik, die der Abwanderung der Bevölkerung in andere Gemeinden sowie der Nachbarkreise entgegenwirken soll. Die Gemeinde Westoverledingen entspricht mit ihrer Planung dadurch den Zielen der Regionalplanung.

Die Festsetzung und die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Westoverledingen sind wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes G 6.

Die Nähe zu den Mittelzentren Leer (Landkreis Leer) und Papenburg (Landkreis Emsland) sowie die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbestrukturen bedingen, daß der Bedarf an weiteren Wohnungsbauf Flächen für einen kurz bzw. mittelfristigen Zeitraum gegeben ist.

Die Realisierung der Bebauungsplanung auf der Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist als erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG ein wesentlicher Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes G 6, Ortsteil Großwolderfeld, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 2,00 ha. Es liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Großwolderfeld im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 107/13 der Flur 8 der Gemarkung Großwolde,
- im Osten durch die Kreisstraße 24 (Papenburger Straße),
- im Süden durch die Gemeindestraße "Kapellenstraße",
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 105/30 und 105/33 der Flur 8 der Gemarkung Großwolde.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

#### 3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan G 6 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

Die Gemeinde wird lt. Landesraumordnungsprogramm /LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Für den ländlichen Raum wird als Ziel ausgegeben durch eine geordnete Bauleitplanung, die sich an den tatsächlichen Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientiert, ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer (1988) wird ausgeführt, daß eine Verdichtung der Wohn- und Arbeitsplätze anzustreben ist, wobei bei Neubebauung eine Anpassung an dem Charakter der jeweiligen Ortsteile vorzunehmen ist. Aufgrund der starken Nachfrage an Bauplätzen im Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen dürfte die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt sein.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Nach vorliegendem Kenntnisstand befinden sich in dem Gebiet keine schützenswerten faunistischen und floristischen Vorkommen.

Bei den noch zu bebauenden Flächen mit angrenzenden Gehölzstreifen (Wallhecken) sowie im Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung um Ziergärten.

Für die Gemeinde Westoverledingen liegt ein Landschaftsplan vor. Nach dem Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet nicht in einem für Arten und

Lebensgemeinschaften wichtigen Bereich.

Die ökologische Bewertung des Plangebietes wird wie folgt dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der "Overledinger Geest" (Meisel 1962).

Die Overledinger Geest wird durchschwachwellige Geestnischen einer saale-eiszeitlichen Strauchmoräne sowie Sanden und Flugsanden geprägt. Einzelne kleine Niederungen durchziehen diese naturräumliche Einheit. In den Niederungen bilden Flachmoorböden, auf den trockeneren Geestwellen trockene bis feuchte Podsol- und Heideböden die charakteristischen Bodentypen. Im Übergangsbereiche befinden sich anmoorige, feuchte, meist grundwasserbeeinflusste Podsolböden.

Nach der bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsens (1975) sind frische bis feuchte, sandige und lehmige Böden (Gleye, Gley-Podsole sowie Braunerden und Podsole) mit einem geringeren bis mittleren Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser und einem mittleren bis geringeren landwirtschaftlichen Ertragspotential anzutreffen. Nach dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung (1981) werden jedoch die Böden mit hohem bis geringem Ertragspotential eingestuft (BfLN 1981: Karte der vorrangigen Nutzungen aus geowissenschaftlicher Sicht 1:200000 Bl. CC3110). Die Flächen sind bei einer Nutzung als Grün- oder Ackerland entwässerungsbedürftig.

Die bodenkundliche Karte im Maßstab 1:25000 (Blatt 2810 Weener, 1982) differenziert für das Plangebiet den Bodentyp des mittleren Gley-Podsol mit fester Orterde sowie vereinzelt verbreiteter Plaggenauflage.

Nach den Bodenuntersuchungen, die die Gemeinde Westoverledingen im September 1995 hat durchführen lassen, steht eine 90 cm starke Deckschicht aus Mutterboden an, welche von einem stark mittelsandigen Feinsand unterlagert wird und bei 2,30 m unter GOK (Geländeoberkante) in einen schluffigen, mittelsandigen Feinsand übergeht.

Nach der Karte der potentiell natürlichen Pflanzdecke Niedersachsen (Landschaftsprogramm Niedersachsen 1978) liegt der Planbereich in einem Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden (Podsole), die seit Beginn des 20. Jahrhunderts immer mehr in Kiefernforste, Äckern oder Grünland umgewandelt wurden.

Die reale Vegetation dagegen beschreibt die tatsächlich heute vorherrschende Pflanzdecke im Planungsbereich. Sie ist im entscheidenden Maße von den derzeitigen Nutzungsverhältnissen, der Bewirtschaftungsform und der Intensität der Bewirtschaftung des Raumes abhängig.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird gegenwärtig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Hier hat sich nach Aufgabe der Grünlandnutzung eine Brache entwickelt.

Im Nordosten und Nordwesten grenzen Wallhecken die Flächen des Bebauungsplangebietes ab.

In dem z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan ist nur eine kleine Teilfläche ausgewiesen, was im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist. Es handelt sich um eine Fläche entlang der Papenburger Straße bis zu einer Tiefe von 50,00 m.

Die Ausweisung der Restfläche erfolgt im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Die nordwestlich am Plangebiet angrenzenden Flächen sind lt. Flächennutzungsplan weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. In dem Bereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe bzw. Nebenerwerbsbetriebe, so daß im Bezug auf Lärm und Geruchsemissionen keine Belastungsauswirkungen auftreten.

Aufgrund dieser Feststellung ergibt sich, daß zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Gebietes durch eine Emissionsbelastung nicht notwendig sind ( z. B. Abstandserlaß).

Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Wohnbebauung die entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan G 5 durchgeführt wurde.

#### 4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes sowie die Sicherung der Oberflächenentwässerung.

Um Abwägungsgrundlagen für die Belange zu ermitteln, wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

##### 4.1 Allgemeine Situation

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,00 ha und liegt im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen. Gemäß der gemeindlichen Zielvorgaben soll der Bereich als Erweiterung des Ortsteiles Großwolderfeld entwickelt werden. Gedacht ist in erster Linie an die notwendige Eigenentwicklung ohne Zuzug von Außen. Mit der Planaufstellung soll ebenfalls der dörfliche Charakter gestärkt werden.

##### 4.2 Natur- und Landschaft

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es gelten die Maßnahmen zur Eingriffsregelung (NNatG - §§ 7 ff.). Mit der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Grundlage zur Abhandlung der Eingriffsregelung ist die Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor dem Eingriff. Darauf aufbauend werden die Auswirkungen der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfaßt und die Minimierung und Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung abgeleitet.

Eine umfassende Untersuchung der ökologischen Gesichtspunkte ist in einem Grünordnungsplan aufgeführt. In diesen Begründungstext befinden sich nur auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Grünordnungsplanes. Ausführliche Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 4.3 Beeinträchtigungen der Abiotischen Faktoren

Der Vollzug des Bebauungsplanes G 6 "Großwolderfeld" hat die Versiegelung und Überbauung großer Flächenanteile des Planungsgebietes zur Folge. Durch die geplante Ausweisung von Wohngebietsflächen werden maximal ca. 0,30 ha Flächen überbaut bzw. versiegelt (ausgegangen wird hierbei von einer festgelegten GRZ 0,3). Die erlaubte Überschreitung um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen. Eingeschlossen sind hierbei die Erschließungsstraße sowie Zufahrten, Zuwegungen etc..

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit dieser Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Unversiegelte Böden übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser, wirken mit ihrer Wasserspeicherfunktion als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes und bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem. Sofern diese Funktionen nicht gestört sind, bilden die Böden Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Boden und Wasserhaushalt:

- Durch die Versiegelung von Böden werden die oben genannten Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.
- Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden unterbunden; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.
- Die Bodenfeuchte und der Sauerstoffgehalt im Boden nehmen ab, was sich negativ auf die Wachstumsbedingungen von Pflanzen, insbesondere Gehölzen in den Randbereichen auswirkt.
- Unter dicht versiegelten Flächen ist der Sauerstoffgehalt so gering, daß weder aerobe Bakterien gedeihen noch sich Wurzeln bilden können.
- Die Grundwasserneubildung, auch wenn sie aufgrund der Bodenverhältnisse gering ist, wird unterbunden.

Die Versiegelung von Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muß.

Bei einer Realisierung der geplanten Bebauung sowie flächiger Versiegelung kann von einer kleinräumigen "Verstädterung" des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so daß eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Insgesamt ist jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen (unter anderem durch vorgesehene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) noch so hoch, daß nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

#### 4.4 Fauna und Flora

Es bereitet Schwierigkeiten die möglichen Eingriffe von Lebensraumverkleinerungen für Tierarten und Populationen konkret zu bewerten.

Daher ist man bei derartigen Problemstellungen in erster Linie auf Erfahrungen und vorliegende Untersuchungen angewiesen (z. B. Blab 1986, Kaule 1991, Mader und Mühlenberg 1981).

In jedem Fall werden durch die Überbauung (potentielle) Lebensräume einer angepaßten Tierwelt beeinträchtigt. Die im Planungsgebiet jedoch meist zu erwartenden euryöken Arten (Allerwelts-) Arten sind in der Lage, bei Störungen auf andere Biotope auszuweichen.

Die Auswirkungen auf die Vegetation hingegen sind eindeutiger zu beurteilen. Grund hierfür ist die Immobilität, das heißt bei Flächenbeanspruchung werden die Vegetationsbestände vernichtet.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird vorwiegend eine Grünlandbrache in bereichsweise stark beeinträchtigter Ausprägung versiegelt bzw. umgenutzt. Ein kleiner Teil der das Bebauungsgebiet abgrenzenden Wallhecke wird zerstört.

Die Brachfläche weist in der vorliegenden Form für die Fauna und Flora strukturbedingt eine erhöhte Bedeutung auf (vgl. 2.5). Die Zerstörung dieser Fläche - insbesondere durch die Versiegelung - muß als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden.

Der Lebensraum und/oder Nahrungsraum für die Pflanzen und Tiere die in diesem Biotop vorkommen, wird um die Fläche der Versiegelung und Überbauung reduziert.

#### 4.5 Landschafts- und Ortsbild

Mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. mit der ermöglichten Bebauung und Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung.

Eine noch verbliebene Freifläche wird überplant. Die vorhandenen Blickbeziehungen werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht unterbrochen. Die Fläche wird, aus nördlicher Richtung gesehen, von Wallheckenstrukturen begrenzt. Durch Erhalt der Gehölzstruktur ist eine Landschaftsbildveränderung - im Planungsraum - aus diesem Sichtfeld nicht zu erwarten.

Die bestehenden Siedlungsflächen an der Papenburger - sowie Kapellenstraße begrenzen das Plangebiet aus süd-/südwestlicher Blickrichtung. Hier ist keine bzw. nur eine geringfügige Landschaftsbildveränderung zu erwarten.

Aufgrund derzeitiger Vorbelastungen des Landschaftsbildes/Ortsbildes durch den Siedlungsdruck (z. T. stark gestörte Ruderalflächen mit Siedlungsabfällen) sowie z. T. angrenzenden Verkehrsflächen ist von dem Vollzug des Bebauungsplanes kein intaktes, sondern ein bereits beeinträchtigtes Landschaftsbild/Ortsbild betroffen.

Eine landschaftsverträgliche Eingrünung des Planbereiches (Ortsabrundung)

---

ist bereits durch die bestehenden Gehölzstrukturen (Wallhecken) gegeben.

#### 4.6 Eingriffsregelung

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist - auf der Grundlage einer qualifizierten Bestandsaufnahme -, die Entwicklung und Festlegung von Maßnahmen, mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt die mit der Realisierung des Bebauungsplanes G 6 "Großwolderfeld" verbunden sind, vermieden, minimiert und kompensiert werden können und deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan.

Da eine Wiederherstellung des Ausgangszustandes nach Vollzug des Bebauungsplanes im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne nicht möglich ist, kann das Ziel nur in der Gewährleistung der Funktionen des Ökosystems bestehen, deren wesentlichen Komponenten im Rahmen der Bestandsaufnahme zu ermitteln und zu bewerten waren.

Gemäß BNatSchG § 8 und NNatG §§ 7 ff orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen an folgenden Prioritäten:

- a) Vermeidung/Minimierung
- b) Ausgleich
- c) Ersatz

Der Schwerpunkt soll grundsätzlich nach Prüfung der Möglichkeiten zu Vermeidung in der Minimierung von Eingriffen liegen, da Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angesichts der Komplexität des Naturhaushaltes, meistens nur eine im Sinne des Naturschutzes unbefriedigende Kompensation des Eingriffes erlauben.

Verbleiben nach Ausschöpfung aller Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, wobei ein räumlicher funktionaler Bezug zu Ort und Art des Eingriffes gewährleistet sein muß (§ 10 NNatG).

Erst wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Kompensation des Eingriffes führen und die Überprüfung der Zulässigkeit des Eingriffes gemäß § 11 NNatG ergibt, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, die die "durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise" wiederherstellen (§ 12 NNatG).

Gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz §§ 7 - 12 (Eingriffsregelung) muß ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbaugebietsausweisung auf Natur und Landschaft sind unter 4.0 ausführlich beschrieben.

Im Nachfolgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes G 6 verbunden sind, kompensieren soll.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutz-



behörde des Landkreises Leer in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (erschieden im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, veröffentlicht Oktober 1994) vorgenommen.

Die folgende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen stellt die betroffenen Schutzgüter, die Art und den Umfang der Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Art und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen in kurzer prägnanter Tabellenform dar (siehe Grünordnungsplan).

#### 4.7 Eingriffsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan G 6 "Großwolderfeld" werden teilweise bereits vorhandene Wohnbauflächen und Brachflächen überplant. Die Realisierung des Bebauungsplanes G 6 bedeutet eine Beeinträchtigung (einer Teilfläche) durch die Überbauung und Neuversiegelung von bisher brachgefallenem Grünland.

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch die vorgeschriebene GRZ bereits ausgeschöpft.

Aufgrund dieses Sachverhaltes werden diese Flächen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Auf die Wertigkeiten der im Plangebiet anzutreffenden, von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird im GOP eingegangen, so daß sich weitere Ausführungen erübrigen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen wird wie folgt vorgenommen:

Baulandfläche (die gesamte Fläche ohne die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) x vorgesehener Grundflächenzahl. Eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ von 0,3 um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig (vergl. Bebauungsplan), so daß bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges lediglich von einer GRZ 0,3 ausgegangen wird. Bei einer Versiegelung durch Verkehrsflächen wird eine 90%ige Versiegelung angenommen.

Wohnbaufläche	5.960 qm	x 0,3	=	1.788 qm
Verkehrsfläche	1.295 qm	x 0,9	=	<u>1.259 qm</u>
				3.047 qm
				=====

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB, besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Tatsächlich stehen einer maximalen Versiegelung von 0,30 ha und der damit verbundenen Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter die Aufwertung von ca. 0,122 ha z. T. stark gestörter Brache/Ruderalflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu im Sinne des Arten und Biotopschutzes sowie der

abiotischen Faktoren wie Wasser und Luft höherwertigen Bereichen gegenüber.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird gemäß den Ausführungen der vorangegangenen Tabellen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Als Ersatzfläche steht eine ca. 0,53 ha große Teilfläche des Flurstückes 30/6 der Flur 7, der Gemarkung Ihren zur Verfügung.

Die Gemeinde wird nach 8 bis 10 Jahren das angestrebte Entwicklungsziel überprüfen und bei einem Nichterreichen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde die natürliche Sukzession zulassen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit kompensiert werden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr vorliegen.

#### 4.8 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als notwendig beeinträchtigen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen und Maßgaben gemacht:

- Die vorhandenen Gehölzbestände (Wallhecken) sind zu erhalten und zu optimieren, eine Abstandsfläche von 6 m (ab Wallheckenfuß) ist einzuhalten.
- Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu sollte das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen keine Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf die jeweiligen Grundstücken sofern möglich versickert bzw. in vorhandene oder neu anzulegende Gräben abgeführt werden.
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkplatzflächen (Hofstellen) und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasser-durchlässigem Material zu erstellen.
- Die vorhandenen Gräben sind soweit wie möglich zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern bzw. zu optimieren.
- Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind u. a. durch Pflanzungen von Straßenbäumen und ggf. Anpflanzungen auf privaten Grundstücken zu vermeiden.
- Erhalt der Brachfläche im Abstandsbereich vom Wallheckenfuß von 6 m und Optimierung dieser Bereiche (Bau eines naturnahen Grabens, Extensivierung der Flächen).

#### 4.9 Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Vollzug, ist die Eingriffsregelung dennoch von Belang, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen; die im einzelnen im Grünordnungsplan aufgeführt sind.

#### 5. Inhalte des Bebauungsplanes

##### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan G 6 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um eine Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen, wird für die Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) und eine Geschößflächenzahl von 0,4 (GFZ) ausgewiesen.

Ferner ist vorgesehen, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise auf Einzelhausbebauung eingeschränkt. Um jedoch das städtebauliche Gesamtbild nicht zu zerstören, wird festgelegt, daß lediglich 2 WE pro Wohnhaus zulässig sind.

Die Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen abgestimmt. Es soll dazu beitragen, auch von den Baumassen eine Verträglichkeit der einzelnen Ortsteile zu gewährleisten. Dadurch wird ein einheitliches Siedlungsbild im Bereich der Gemeinde Westoverledingen geschaffen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes lassen eine ausreichende Flexibilität erkennen. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf 5,00 m festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehen vor, daß Nebenanlagen, außer Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig sind.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung über die vorhandene Papenburger Straße (K 24) sowie über die Gemeindestraße "Kapellenstraße". Die noch zu erschließenden Grundstücke werden über eine neue Stichstraße, die von der Kapellenstraße in nördlicher Richtung verläuft angebunden. Die neue Stichstraße wird am Ende eine Wendemöglichkeit erhalten. Der genaue Straßeverlauf ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

An der Einmündung der neuen Planstraße wird ein konkretes Sichtdreieck nicht festgesetzt. Es wird jedoch auf den Grundstückseigentümer eingewirkt, daß ein Bewuchs über 0,80 m Höhe nicht erfolgt.

## 5.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das vorgesehene Plangebiet wird im östlich Bereich von der Kreisstraße zu tangiert. Die Kreisstraße hat in diesem Bereich die Aufgabe den regionalen Verkehr zwischen Papenburg und Westoverledingen aufzunehmen. Durch die bereits vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird der vorhandene Verkehrslärm bereits minimiert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussage des Landkreises Leer bei rd. 4.600 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn, wo die Verkehrszahlen annähernd identisch sind wurde 1994 vom Ingenieurbüro Kötter die Kreisstraße 24 auf Lärmimmission untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist somit für diesen Planbereich anwendbar. Folgende Daten werden zugrunde gelegt:

### Ausgangsdaten:

Verkehrsbelastung: DTV = 4600 KFZ/24 h  
Lkw-Anteil tags : Pt = 7,3 %  
Lkw-Anteil nachts: Pn = 3,0 %  
maßgebliche stündliche  
Verkehrsstärke  
nachts : Mn = 0,008 DTV in KFZ/h  
- zulässige km/h : V = 50 km/h  
- Str. Oberfläche : Asphaltbeton

Auf der Grundlage der DIN 18005 errechnet sich ein Mittelungspegel von:

tags : Lm (25) = 63,7 dB  
nachts : Lm (25) = 53,9 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

Lstro = - 0,5 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags : Lv = - 4,5 dB  
nachts : Lv = - 5,3 dB

Ein Zuschlag für Steigungen und lichtzeichengeregelte Einmündungen bzw. Kreuzungen wird nicht angewendet.

Unter Berücksichtigung der Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel in angegebenem Abstand von der Fahrbahnmitte für die Betrachtung "lange, gerade Straße" gemäß DIN 18005.

Für die Immissionsorte wurde eine Höhe von  $H = 4$  über Straßenniveau zugrundegelegt.

Immissionsorte ( $H = 4$ )	Beurteilungs- pegel in dB (A)	
	tags	nachts
15 m von Mitte Fahrbahn	61	51
20 m von Mitte Fahrbahn	60	49
40 m von Mitte Fahrbahn	56	45

Die Optimierungswerte nach DIN 18005 für die Straßenverkehrslärmeinwirkung betragen:

Grundlage: Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags                      nachts  
55 dB (A)                  45 dB (A)

Aus den berechneten Werten in der Tabelle ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem Abstand von  $> 40$  m zur Fahrbahnmitte eingehalten werden. Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt.

Durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrswege ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen bestehen Verkehrswegen und in Gemengelagen, festzustellen, daß die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Orientierungswerte durchaus zumutbar sind. Nach dem Gutachten ist festzustellen, daß die ermittelten Lärmpegelwerte nicht im gesundheitsschädlichen Bereich liegen. Des weiteren hält die Gemeinde eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich für städtebaulich sinnvoll, da dadurch einer weiteren Zersiedlung des Außenbereiches entgegengewirkt wird. Aufgrund der Höhenlage der Straße ist festzustellen, daß im Erdgeschoß geringere Überschreitungen auftreten wie im Obergeschoß. Zur Verbesserung des Lärmschutzes wird im Planbereich festgeschrieben, daß die Neubauten

einen Mindestabstand von 20 m von der Straße herzustellen sind. Insbesondere sollen die Schlafräume und Freibereiche zur Straßenseite abgewandt hin erstellt werden. Die Freibereiche liegen dann z. T. über 40 m von der Fahrbahnmitte, so daß die Lärmimmissionen westlich verringert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind an der Papenburger Straße nicht möglich, da sämtliche Grundstückszufahrten in Abständen von ca. 25 m zu Kreisstraßen angelegt sind. Somit können nur passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden. Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur zugewandten Gebäudefronten sollen in den angegebenen Bereichen eingesetzt werden.

Bereich I bis ca. 10 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 3  
Bereich II von ca. 10 m - ca. 30 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzkl. 2  
Bereich III von ca. 30 m - ca. 40 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzkl. 1  
Bereich IV größer 40 m von Mitte Fahrbahn - keine Maßnahmen erforderlich.

Aus der vorg. Untersuchung ist erkennbar, daß die Orientierungswerte für den Bereich, wo die überwiegende Bebauung stattfindet, eingehalten werden.

Der errechnete Wert liegt am Tage geringfügig über dem zulässigen Pegel. In der Nacht wird der zulässige Wert um 4 bis 6 dB (A) überschritten. Es wird jedoch festgestellt, daß der nächtliche Fahrzeugverkehr, vor allen Dingen in bezug auf den Lkw-Anteil stark abnimmt, so daß es sich hier um eine geringe Unterschreitung handelt.

Die Verkehrsbelastung auf der K 49 liegt nach einer Verkehrszählung des Landkreises Leer aus dem Jahr 1990 bei 2241 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil tags von 5,1 %; nachts 2 %, zulässig  $v = 70$  km/h. Abstand von der Fahrbahn zum Baugebiet 150 m. Nach der DIN 18005 ergeben sich Tageswerte von 45,3 dB und Nachtwerte von 35,4 dB. Die Mindestanforderung von 55 dB tags und 45 dB nachts werden somit eingehalten.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

##### Schmutzwasserentsorgung

Die vorhandenen Gebäude in dem Plangebiet sind bereits an die vorhandene öffentliche Abwasserleitung angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Aufbereitung zum Klärwerk Steenfelde gepumpt. Für den unbebauten Bereich wird in der geplanten Stichstraße eine neue Abwasserleitung verlegt, die an der Hauptleitung in der Kapellenstraße angeschlossen wird. Dadurch ist für die zur Zeit unbebauten Grundstücke die Abwasserbeseitigung gewährleistet.

##### Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die vorgesehene Anlegung von Gräben. Diese Gräben erhalten einen Anschluß an den Graben entlang der Kapellenstraße. Das überschüssige Wasser, welches der Boden nicht aufnehmen kann, wird zu den Vorfluter der Muhder Sielacht geleitet. Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Grundstücke soll ebenfalls durch die Anlegung von offenen Gräben abgeleitet werden. Vorgesehen ist ferner durch

geeignete Maßnahmen das Wasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Die wasserbehördliche Genehmigung wurde vom Landkreis Leer mit Vfg. vom 18.11.96 erteilt. Die Belange der Oberflächenentwässerung sind somit berücksichtigt worden.

#### Elektrizität

Die Stromversorgung für das Plangebiet soweit noch notwendig wird durch die Verlegung eines Leitungsnetzes durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Plangebiet wird ebenfalls durch ein Leitungsnetz seitens der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

#### Wasserversorgung

Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Overledingen. Durch die Verlegung eines Leitungsnetzes in dem öffentlichen Verkehrsbereich erhält jedes Grundstück eine Anschlußmöglichkeit.

#### Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

#### Müllentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Leer zur Mülldeponie Breinermoor.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 48 cbm/Std. wird durch vorhandene bzw. durch den Einbau von Hydranten in der neuen Stichstraße sichergestellt. Der Abstand der Hydranten wird eine Entfernung von 150 m zu den einzelnen Gebäuden nicht überschreiten.

### 6.0 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben zu einem Abstand von 1,50m, gemessen von der Böschungsoberkante, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
  3. Die innerhalb der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 15 sowie Nr. 20 BauGB) festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NNatG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G6 auszuführen.
  4. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen (Hofstellen) und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
  5. Auf jedem baulichen und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170 qm zulässig.
  6. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
  7. Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des GOP's auszuführen.
  8. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand während der Baumaßnahme gem. den Schutzmaßnahmen RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
  9. Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K 24 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
    - A Anordnung von schutzbedürftigen Innen,- Außen- und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen, Balkone etc.) an der lärm- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/ bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.
    - B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
    - C Neubauten sind in einem Abstand von 20 m von der Fahrbahnmitte herzustellen.
-



## 6.1 Öffentliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 56,97 a, 98 NBauO

### 1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

### 2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen von mind. 30 Grad. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30 Grad sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

### 3. Versickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

## 6.2 Grünflächen - Kinderspielplätze

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes G 6 werden max. 7 neue bebaubare Grundstücke geschaffen. Sieben weitere Grundstücke, die in dem Planbereich einbezogen werden, sind bereits bebaut. Die Grundstücke haben bzw. werden eine Größe von mindestens 800 qm erhalten.

Für einen Planbereich mit 14 Wohngrundstücken dürfte die Anlegung eines Spielplatzes aus Kostengründen als nicht vertretbar anzusehen sein zumal bei einer Grundstücksgröße von 800-1000 qm ausreichend Bewegungsflächen für Kinder zum Spielen vorhanden sein dürften.

Die Gemeinde Westoverledingen hat deshalb bei der Aufsichtsbehörde gemäß den Vorschriften des § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme auf Verzicht eines Spielplatzes beantragt.

## 7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB	..10.05.1995...
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	..10.06.1996...
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Belange gemäß § 4 (1) BauGB	..28.05.1996...
Beschluß über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	..29.01.1997...

Westoverledingen, den ...30.07.1997.....

Gemeinde Westoverledingen

*M. Schmidt*

Bürgermeister



*Hartmann*

Gemeindedirektor